Bestemmingsplan

Woningbouw Leunen Zuid

Gemeente Venray

croonenburo5

Bestemmingsplan

Woningbouw Leunen Zuid

Gemeente Venray

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1000

Vaststellingsdatum:
27 juni 2023

Projectgegevens:
TOE03-465452-01B
REG03-465452-01B
TEK03-465452-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0984.BP20023-va02

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
8 mei 2023	TP, KW, CS	Carin Stolzenbach	Paul Kennes

croonenburo5

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
1.6	Bestuurlijke lus	3
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	8
3	**Beleidskader**	**9**
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
4	**Milieuhygiënische en planologische verantwoording**	**24**
4.1	Bodem	24
4.2	Explosieven	25
4.3	Geluid	25
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Externe Veiligheid	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering	30
4.7	Verkeer en parkeren	32
4.8	Water	33
4.9	Flora en fauna	35
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.11	Besluit milieueffectrapportage	37
4.12	Duurzaamheid	40
5	**Juridische planopzet**	**41**
5.1	Juridische planopzet	41
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	41
6	**Handhaving**	**43**
6.1	Algemeen	43
6.2	Bestemmingsplan ‘Woningbouw Leunen Zuid’	43
7	**Haalbaarheid**	**44**
7.1	Financiële haalbaarheid	44
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	44

8	**Procedure**	**45**
8.1	Procedure	45
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	45
8.3	Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	45
8.4	Aanpassing van het bestemmingsplan n.a.v. tussenuitspraak Raad van State	46

Bijlagen:

Bijlage 1:	Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Econsultancy, d.d. 26 februari 2016
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek Woningbouw locatie Leunen Zuid te Leunen Wegverkeerslawaai (voormalige plansituatie), Antea Group, d.d. 28 september 2020
Bijlage 3:	Rapportage Waterparagraaf BP Leunen-Zuid, d.d. 18 november 2020
Bijlage 4:	Flora- en fauna-inspectie stedenbouwkundig plan Leunen-Zuid, Faunaconsult, d.d. 15 september 2020
Bijlage 5:	Beoordeling archeologisch rapport, SRE Milieudienst, d.d. 22 juni 2012
Bijlage 6:	Stikstofberekening in relatie tot Natura 2000 Leunen Zuid, Lycens BV, d.d. 26 oktober 2020
Bijlage 7:	Aanmeldnotitie Vormvrije mer, CroonenBuro5, d.d.20 november 2020
Bijlage 8:	Vooroverlegreacties 2018
Bijlage 9:	Bestemmingsplan Woningbouw Leunen Zuid, Eindrapportage zienswijzen, gemeente Venray, d.d. 10 mei 2021
Bijlage 10:	Memo verwerking bestuurlijke lus tussenuitspraak d.d. 15 februari 2023, Antea Group, d.d. 3 mei 2023

Ligging van het plangebied (Globbespotter, 2016)

Begrenzing van het plangebied (Globbespotter, 2016)

1 Inleiding

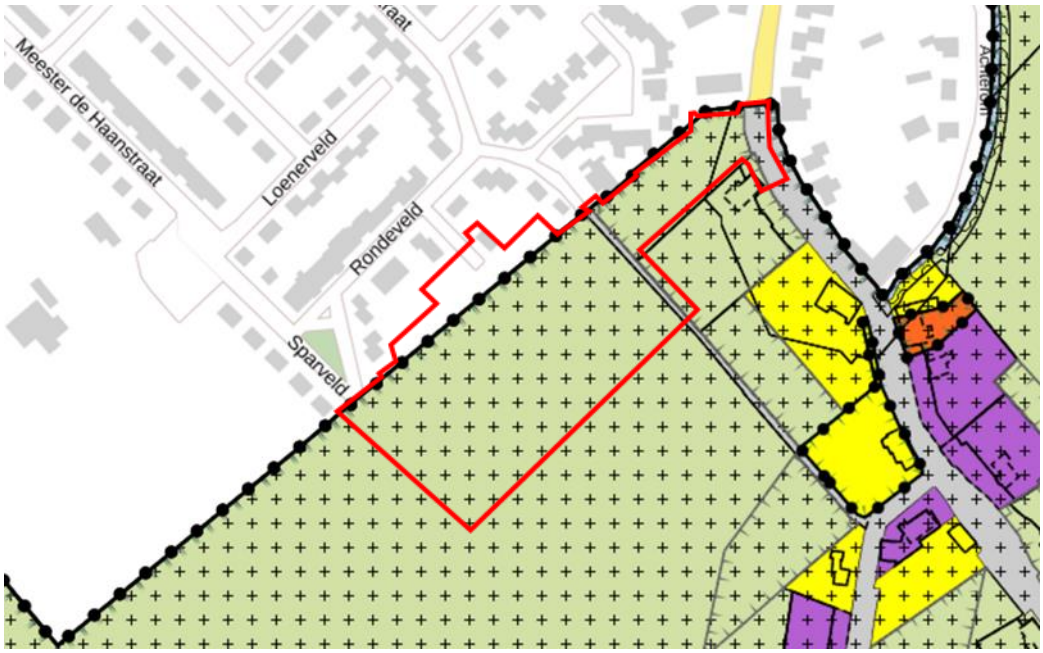
1.1 Aanleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. en Wonen Limburg Accent B.V. (verder: de initiatiefnemers) zijn voornemens om op de gronden gelegen ten zuiden van de dorpskern Leunen een woningbouwproject van maximaal 50 woningen te realiseren. De ontwikkeling is in goed overleg met de gemeente en een afvaardiging van de inwoners van Leunen afgestemd. Voor het woningbouwproject is op basis van deze samenwerking een stedenbouwkundigplan opgesteld, inclusief inrichting van de openbare ruimte. Met woningbouwcorporatie Wonen Limburg is overeengekomen dat als onderdeel van de ontwikkeling 23 huurwoningen worden gerealiseerd, bestaande uit 17 levensloopbestendige woningen en 6 eengezinswoningen. Daarnaast worden op de private kavels 27 woningen gerealiseerd, de invulling hiervan wordt door de markt bepaald. Het streven is een woonwijk te realiseren voor een breed scala aan doelgroepen zoals ouderen, starters en jonge gezinnen. Bij deze ontwikkeling wordt ook een groenzone aangelegd waarin onder andere een wadi en speelplaats worden gerealiseerd. De bestaande speeltoestellen en de huidige trimbaan worden teruggeplaatst.

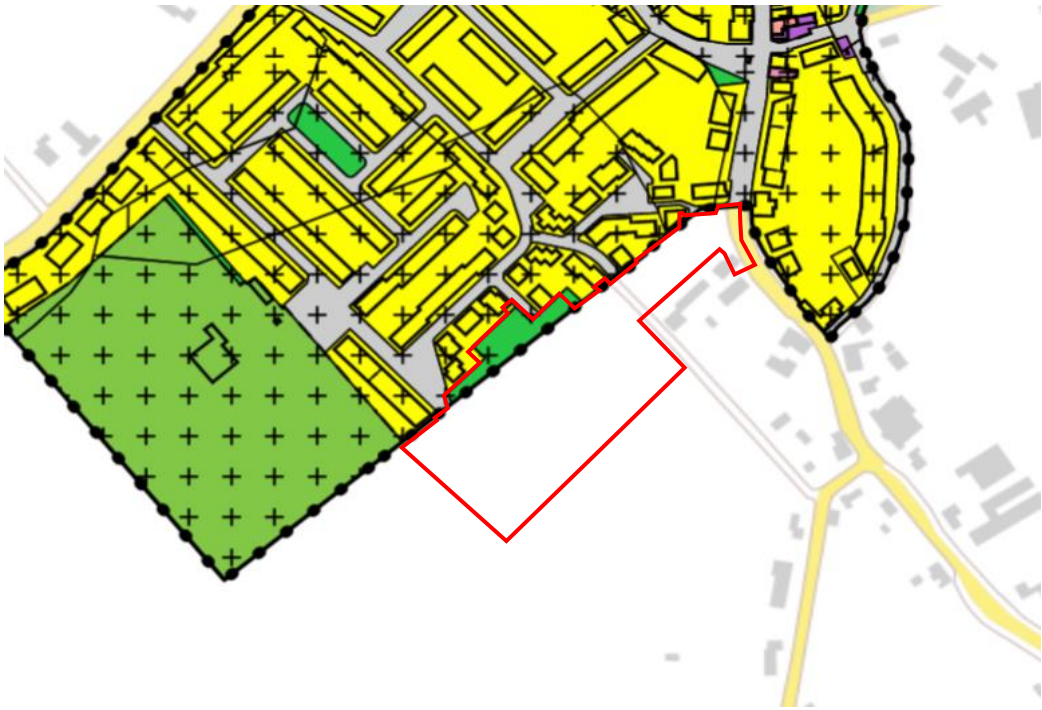
De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Leunen' en 'Buitengebied Venray 2010 herziening regels' van de gemeente Venray. Om het initiatief mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de realisatie van 50 nieuwbouwwoningen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de zuidkant van Leunen. Het plangebied is op dit moment grotendeels in gebruik als agrarische gronden en wordt aan de noord-oostzijde begrensd door de Albionstraat. Ten noordwesten van het plangebied wordt het plangebied begrensd door een bestaande woonwijk met voornamelijk twee- en drie aaneengesloten woningen aan de Sparveld en Rondeveld. Ten oosten van het plangebied bevinden zich enkele woningen en enkele (agrarische) bedrijven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' met rood omlijnd de ligging van het plangebied



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Leunen' met rood omlijnd de ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingplannen 'Leunen' (vastgesteld d.d. 16 mei 2016) en 'Buitengebied Venray 2010', herziening regels' (vastgesteld d.d. 1 november 2016, onherroepelijk d.d. 20 september 2017). De gronden van het plangebied waarvoor het bestemmingsplan 'Leunen' vigeert geldt de bestemming 'Groen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op gronden van het plangebied, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' vigeert, gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Verkeer – Wegverkeer'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Esgronden'.
Voor het plangebied zijn ook de gebiedsaanduidingen 'Agrarisch gemengd' en 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de juridische planopzet en in hoofdstuk 6 aan de handhavingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan.

1.6 Bestuurlijke lus

Op 15 februari 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in de beroepsprocedure van het bestemmingsplan 'Woningbouw Leunen Zuid' van de gemeente Venray een tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2023:618) gedaan en de zogenoemde 'bestuurlijke lus' conform artikel 8:51d Awb toegepast. In de tussenuitspraak geeft de ABRvS in overweging om nader akoestisch uit te voeren en uit dit nader akoestisch onderzoek te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woning aan de Vullingsstraat 62.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit nader akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat zonder het treffen van aanvullende maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Vullingsstraat 62 niet aannemelijk is. Om wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan onder meer de Vullingsstraat 62 te creëren, heeft de gemeente Venray besloten de wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingsstraat niet te verbinden met de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied naar de Albionstraat. De gewijzigde plansituatie is onderzocht in een nader akoestisch onderzoek.

Uit dit nader akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting in de gewijzigde plansituatie op de woning Vullingsstraat dermate laag is dat er op grond van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning Vullingsstraat 62. Ten aanzien van het aspect geluid is daarmee tevens sprake van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De bestuurlijke lus voorziet in een aanpassing van het bestemmingsplan op het onderdeel geluid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

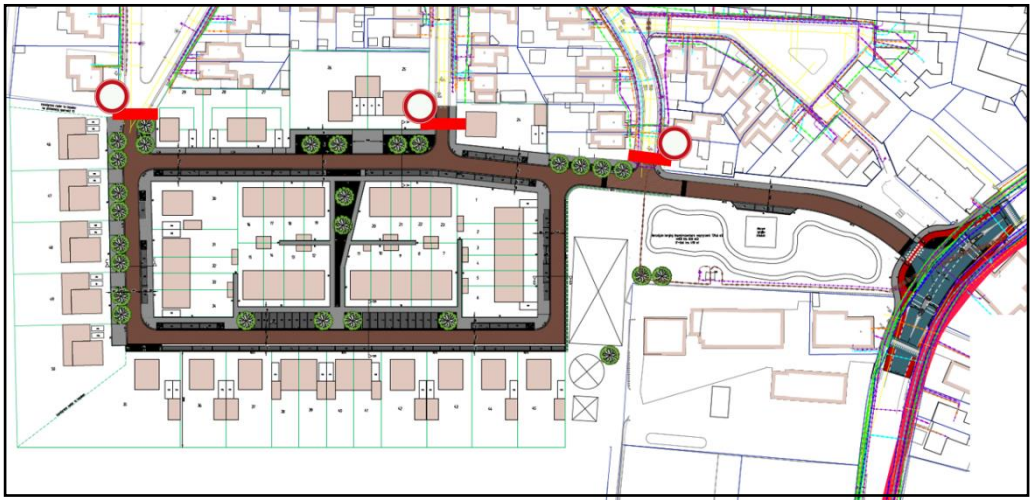
Het plangebied is gesitueerd aan de zuidrand van Leunen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch grondgebied. Aan de noordwestzijde van het agrarisch grondgebied bevindt zich een braakliggende groenstrook. Aan de noordoostzijde van het agrarisch grondgebied bevindt zich een groenzone met een voetbalveldje, trimbaan en speelvoorzieningen. De groenzone en het agrarische grondgebied worden begrensd door een onverhard pad.

Groenstrook en het agrarisch grondgebied (Globbespotter, 2016)

Grasveld met het voetbalveldje, trimbaan en speelvoorzieningen (GoogleMaps, 2016)

2.2 Toekomstige situatie

Leunen-Zuid is gelegen aan de rand van de bestaande kern en wordt omgeven door een groen en agrarisch landschap. In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een dorpswoonmilieu gerealiseerd met ruimte voor veel groen en ruime kindvriendelijke straten. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat als uitgangspunt dient voor onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling die het voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt bestaat uit twee delen: het realiseren van maximaal 50 woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte bestaat uit twee delen. Ten eerste betreft dit de herinrichting van de groenzone aan de noordoostzijde van het plangebied. Daarnaast wordt een nieuwe entree vanaf de Albionstraat naar het nieuwe woongebied gerealiseerd. De verkaveling wordt voor langzaamverkeer aangehaakt op de bestaande aangrenzende straten. Deze verbindingen worden niet opengesteld voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van calamiteiten en langzaam verkeer.



Stedenbouwkundig plan (RA Infra, 4 september 2020) met hierop aangeduid dat de aansluitingen niet worden opengesteld voor gemotoriseerd verkeer

2.2.1 Wonen

Het woningbouwprogramma bestaat uit de realisatie van maximaal 50 woningen. Het stedenbouwkundigplan dient als uitgangspunt, maar de precieze invulling van de woonvelden is flexibel. Het hart van het woongebied wordt vormgegeven door woonblokken van in totaal 28 woningen. De programmering hiervan bestaat uit 17 levensloopbestendige aaneengebouwde woningen en 11 eengezinswoningen. Bij de positionering van de woningen wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de doorzichten naar het omliggende buitengebied en de stedenbouwkundige kwaliteit.

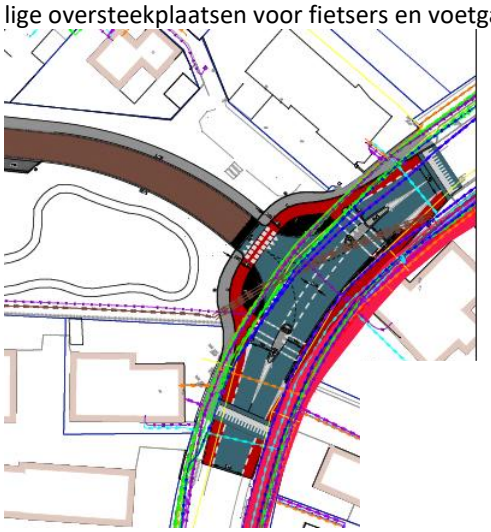
De overige woonvelden aan de flanken bieden de ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 22 grondgebonden woningen. Deze private kavels worden marktconform ontwikkeld. Qua typologie maakt voorliggend bestemmingsplan derhalve een breeds scala woningtypen mogelijk op de private kavels: levenloopbestendige woningen, ,vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Zodat ook op de private kavels zeker een aantal levensloopbestendige of levenloopgeschikte woningen worden gebouwd.
De hoogte van woningen verschilt en kan afhankelijk van de specifieke marktvraag fluctueren tussen een enkele bouwlaag of twee bouwlagen met plat dak en twee bouwlagen inclusief kap, afhankelijk van het woningtype. De situering van alle woningen is voorzien op minimaal 2 meter van de perceelgrens, waardoor er ruimte is voor een voortuin.

2.2.2 Openbare ruimte en groen

De bestaande groen- en speelzone langs de Albionstraat is van grote waarde voor omwonenden van alle leeftijden. Uitgangspunt bij de herinrichting hiervan is derhalve dat alle voorzieningen worden behouden en waar mogelijk extra kwaliteit wordt toegevoegd. In de toekomstige situatie wordt in deze zone een ontsluitingsweg aangelegd tussen het nieuwe woongebied en de Albionstraat. Deze weg wordt gesitueerd evenwijdig aan de noordelijke grens van het gebied. Hierdoor is ten zuiden van de weg ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige groene invulling van de openbare ruimte, hetgeen een positief effect heeft op de kwaliteit van de leefomgeving. De invulling van deze groenstrook wordt in overleg met de dorpsraad en de nieuwe bewoners ontwikkeld. Daarnaast wordt een wadi van circa 800 m^2 aangelegd, met flauw talud aan de speelzijde en een steiler talud aan de straatzijde. De wadi wordt tevens ingericht als een natuurlijk en uitdagend speelelement voor kinderen. Bestaand groen wordt zoveel mogelijk ingepast en gehandhaafd. Aan de rand van de speelvelden zijn bomen gesitueerd die voor afscherming zorgen met de Albionstraat en agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Voor de langzaam verkeer ontsluiting van het woongebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Voor gemotoriseerd verkeer wordt een directe verbinding gelegd met de Albionstraat, de belangrijkste ontsluitingsweg van Leunen. Ter hoogte van de kruising wordt een verkeersplateau aangelegd. Dit plateau dient als snelheidsremmende maatregel. Door de aansluiting aan de buitenbocht met de Albionstraat is hier voldoende zicht naar beide zijden om veilig de Albionstraat op te kunnen rijden. Dit plateau komt daarnaast de algehele verkeersveiligheid op de Albionstraat ten goede. De snelheid wordt namelijk gedrukt door het plateau. Daarnaast worden de trottoirs en de fietspaden gescheiden van de rijweg waarbij er twee veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers zijn gesitueerd.



Ligging verkeersplateau Albionstraat, RA Infra 4 september 2020

Bij de inrichting van de wegprofielen in de nieuwe wijk is onderscheid gemaakt tussen de doorgaande weg in het verlengde van de nieuwe ontsluiting en het wegprofiel ter plaatse van de zuidelijke woonvelden. Het wegprofiel in het verlengde van de ontsluiting bestaat uit een rijbaan met aan weerszijde een parkeerstrook, een groenstrook en trottoir

Het wegprofiel ter plaatse van de zuidelijke woonvelden wordt ingericht als erftoegangsweg. De opzet van de straten is ruim , waarbij een geleidelijke overloop plaatsvindt van trottoir,

parkeervakken en wegvlak. Haaksparkeren vindt plaats in een groen ingerichte parkeerstrook, er is namelijk veel ruimte voor laanbeplanting in de vorm van bomen en struiken.

Parkeren wordt waar mogelijk voorzien op het eigen terrein. Alle woningen met uitzondering van de aaneengebouwde woningen krijgen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte wordt voorzien in de openbare ruimte. Hiertoe worden voldoende parkeerplekken aangelegd. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de onderbouwing van de benodigde parkeercapaciteit.

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan voor Leunen Zuid is een relatief gedetailleerd plan met een specifieke verkaveling en woningtypologie. Bij de regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Venray', vastgesteld d.d. 19 september 2017. Binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan uitvoerbaar, waarbij het maximaal aantal woningen van 50 is gewaarborgd.

Er is één bestemming 'Wonen' opgenomen waarbinnen vrijstaande, vrijstaand geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen en levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt worden. Daar waar specifiek één type toegestaan wordt, is deze aangeduid op de verbeelding.

De woningen dienen te worden gebouwd binnen de opgenomen bouwvlakken, waarmee de minimale afstand achter de perceelgrens is gewaarborgd. De bouwvlakken zijn in zoveel mogelijk aaneengesloten stroken opgedeeld waardoor uitwisseling in woningtype ter plaatse van de private woonvelden mogelijk is.

De volledig nieuwe aansluiting op de Albionstraat en de nieuwe wegen die door het gebied lopen zijn bestemd als 'Verkeer', zodat de ligging van deze weg is vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook de ruimte die in het stedenbouwkundig plan is voorzien voor openbare langsparkeerplekken is bestemd als 'Verkeer'. Ter plaatse van de kruisingen die niet worden opengesteld voor gemotoriseerd verkeer is een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. Deze verplichting regelt dat het gebruik van de nieuwe woningen uitsluitend is toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding zodanige verkeerskundige maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden waardoor gemotoriseerd verkeer tussen plangebied en het bestaand woongebied niet mogelijk is.

De groenzone aan de oostkant van het plangebied is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming is het aanleggen van de wadi eveneens mogelijk. Alleen de substantiële groenstroken binnen het woongebied zijn bestemd als groen, zodat er voldoende flexibiliteit is bij de inrichting van de infrastructuur.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Relevantie

Voorliggend bestemmingsplan is niet van invloed op nationale belangen die zijn vastgelegd in de SVIR en is wat dat betreft uitvoerbaar. Enkel de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant en deze wordt daarom hierna behandeld.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ (verder: ‘de Ladder’) als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor het plangebied

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 50 woningen mogelijk. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus 'ladderplichtig'.

De behoefte

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Kwantitatieve behoefte
De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningbehoefte op basis van bevolkingsprognoses te confronteren met de plancapaciteit. In de gemeentelijke 'Woonvisie Venray 2017' (vastgesteld op 16 mei 2017) is de visie op gebied van wonen van de gemeente voor de komende jaren beschreven. De gemeentelijke woonvisie is een lokale vertaling van de regionale gemaakte woningbouwafspraken in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De woningbehoefte is bepaald aan de hand van provinciale bevolkingsprognoses. De provincie Limburg actualiseert periodiek de woningbehoefte. Deze actuele informatie wordt beschikbaar gesteld via de "Woonmonitor". De meest recente versie van deze monitor is uit 2020. Deze gegevens zijn het toetsingskader voor het onderbouwen van de behoefte en regionale afstemming van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Demografische ontwikkeling
Op basis van bevolkingsprognoses van de provincie (bron dataportal provincie geraadpleegd 19112020) is geconstateerd dat tot ongeveer 2030 de bevolkingsomvang op peil blijft in Noord-Limburg. Tussen 2020 en 2040 neemt de bevolking in Noord – Limburg toe van circa 283.000 tot circa 285.00, een groei van 0,7%. In Venray neemt de bevolking toe van 43.326 tot 44.752, een groei van 3,2%. Hierbij dient te worden opgemerkt dat tussen 2035 en 2040 er een lichte daling van het aantal inwoners wordt verwacht. Specifiek voor Leunen is de prognose dat het aantal inwoners tussen 2020 en 2040 toeneemt van 2.278 tot 2.500. Dit is een groei van 9,7%.

Wat betreft het aantal huishoudens in Noord – Limburg neemt in de periode tot 2040 het aantal huishoudens toe met 6,4%. Venray is één van de gemeentes in de regio waarvan het aantal huishoudens toeneemt, met name vanwege huishoudensverdunning. De toename tot 2040 is 18.750 huishoudens tot 20.571 huishoudens (+ 9,7%). Leunen is een van de groeikernen binnen de gemeente. Volgens de prognose neemt het aantal huishoudens toe van 883 tot 1.023. Dit betekent een toename van 16,4%. In regionaal opzicht neemt het aantal inwoners en huishoudens dus toe. Venray is een van de sterkere groeigemeentes binnen de regio, waarbinnen Leunen een belangrijke groeikern is.

Woningvoorraad en woningvraag
Via gegevens van de gemeente kan op lokaal niveau gekeken worden naar de woningvoorraad in de gemeente en haar kernen. De woningvoorraad in de gemeente Venray bedraagt op dit moment 19.137 woningen. Om in de vraag tot 2040 (20.940 woningen) te kunnen voldoen zijn nog 1.803 woningen noodzakelijk (+ 9,4%). Specifiek voor Leunen geldt dat het aantal woningen bedraagt 876. (bron: Venray in cijfers).
Met de verwachte toename van het aantal huishoudens (+16,4%) dient de woningvoorraad tot 2040 toe te nemen met circa 143 woningen

Plancapaciteit en kwantitatieve behoefte
Of nog behoefte is aan nieuwe woningbouwplannen is afhankelijk van de resterende harde planvoorraad. Dit zijn woningbouwtitels die zijn vastgesteld in bestemmingsplannen, maar nog niet gerealiseerd. Daarnaast is er nog de zogenaamde zachte planvoorraad. Dit zijn lopende initiatieven, zoals ook onderhavig plan.

De totale harde planvoorraad in Venray bedraagt volgens plancapaciteitsmonitor (geraadpleegd 19112020) van de provincie 1015 woningen. Daarnaast zijn er nog 285 woningen voorzien in woningbouwplannen die nog in ontwikkeling zijn, waaronder het plan Leunen Zuid (overigens in de monitor op genomen met 41 woningen in plaats van de te realiseren 50 woningen). Het totale planaanbod in de gemeente Venray is dus 1292 woningen. In de gemeente resteert dus nog voldoende behoefte voor woningbouw.
Dit geldt ook voor de kern Leunen. Er zijn in Leunen slechts 5 actieve plannen waaronder Leunen Zuid voorzien, die naast voorliggende ontwikkeling in 10 woningen voorzien, waardoor na

realisatie van deze plannen nog een behoefte resteert van circa 83 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Kwalitatieve behoefte
Ingevolge jurisprudentie (ECLI:NL.RVS:2016:2579) is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaald dat ook de kwalitatieve behoefte een doorslaggevende rol speelt in de afwegingen van de Ladder. Kwaliteit van een woningbouwplan kan worden bepaald aan de hand van het woningtype dat het bestemmingsplan mogelijk maakt in relatie tot specifieke doelgroepen en onderscheidende elementen zoals duurzaamheid, woonmilieu en dergelijken.

Woningtypen en doelgroepen
In de woonvisie is geconstateerd dat er in veel kernen een mismatch bestaat tussen de vraag en het aanbod. De volgende ontwikkelingen zijn van invloed op het type woning waar behoefte aan is:

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente sterk toe. Het huidig aantal inwoners van 65+ in de gemeente bedraagt 9.295. In 2040 zal dit aantal ouderen 13.645 bedragen. Aangezien ouderen steeds langer thuis blijven wonen, dient de woningvoorraad hierop te worden aangepast.
- De gemiddelde huishoudensomvang neemt af door een sterke groei van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Vooral de groei van het aantal éénpersoonshuishoudens is opmerkelijk; in 2016 ging het nog om 31% van het totaal aantal huishoudens, in 2040 zal dit bijna 40% zijn. Dit kleiner type huishoudens bestaat veelal uit ouderen en starters op de woningmarkt.

De bovengenoemde demografische ontwikkelingen zullen de vraag naar kleine, goedkope en betaalbare woningen en aan voor senioren geschikte woningen sterk doen toenemen. Voorliggend bestemmingsplan maakt 50 woningen mogelijk, waarvan 13 sociale huurwoningen. De sociale voorraad in de gemeente Venray ligt voor ca. 75% in de kern Venray zelf. Het woningbouwplan Leunen Zuid levert dus een grote kwalitatieve bijdrage voor de eigen dorpskern en daarbuiten gelet op de demografische ontwikkelingen. Ook voor meer welgestelde ouderen biedt het plan de mogelijkheid tot het betrekken van patiowoningen of andere levensloopbestendige en levensloopgeschikte woningtype met een groot gelijkvloers oppervlak. Daarmee is voorliggend bestemmingsplan ook een belangrijke stimulans voor de verhuismobiliteit van ouderen en daarmee voor de doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast is er in het gemeentelijk woningbehoefteonderzoek nog behoefte geconstateerd voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, indien dit aan de specifieke wensen van de woningzoekende voorziet.

Doordat voorliggend bestemmingsplan op de 27 private kavels veel flexibiliteit biedt qua woningtype met ruimte bouwvoorschriften kan maatwerk worden geleverd.

Duurzaamheid
De gemeente Venray heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal zijn. Het streven is nieuwbouwwoningen met een zo hoog mogelijke energieprestatie te realiseren. Met woningbouwcorporatie Wonen Limburg zijn in lijn met dit beleid prestatieafspraken gemaakt omtrent de bouw van de 23 huurwoningen. De huurwoningen worden zeer energiezuinig gerealiseerd: onder andere door een hoge isolatiewaarde. De initiatiefnemer Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. heeft in 2017 als eerste projectontwikkelaar in Nederland een NOM-keurmerk ontvangen voor duurzame woningbouw. De koopwoningen worden in ieder geval gasloos aangelegd en in de optionele sfeer worden er duurzaamheidspakketten aangeboden, zoals bijvoorbeeld het leggen van extra zonnepanelen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet dus in een kwalitatieve behoefte in zowel woningtype als duurzaamheidsambities.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt, met uitzondering van een noordelijke strook, in het buitengebied van de gemeente Venray. De gronden zijn in de huidige situatie ook niet bebouwd of in gebruik voor stedelijke voorzieningen. Er is dus geen sprake van bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Bro. Om voorliggend woningbouwplan op een uitbreidingslocatie te verantwoorden in het kader van de ladder dient de (on)geschiktheid van locaties elders in de kern te worden gemotiveerd.

Uitbreiding is echter noodzakelijk om in de resterende behoefte te kunnen voorzien. De kern van Leunen is nagenoeg uitontwikkeld. Plancapaciteit op een inbreidingslocatie van enige omvang, waarmee structureel in de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte kan worden voorzien, is er niet. Binnen de kern Leunen zijn enkel in zeer beperkte mate solitair gelegen bouwkavels gelegen. Hoogbouw is binnen een dergelijke kern niet gewenst, omdat dit ten koste gaat van het dorpse karakter

In de kern van Leunen zijn dus niet voldoende 'lege plekken' die kunnen worden ingevuld waarmee in de behoefte kan worden voorzien. Bovendien bestaat de kern overwegend uit woonfuncties. Mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend vastgoed zijn daardoor zeer beperkt. De andere voorzieningen die op dit moment wel zijn gesitueerd in het centrum, zoals horeca, een basisschool, een kerk of een tankstation zijn van groot belang voor de leefbaarheid van het dorp. Het is dus niet wenselijk deze voorzieningen te herontwikkelen tot woningbouw. Dit betekent dat de noodzakelijke ontwikkeling van de woningvoorraad niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is.

Om de woningbehoefte toch op te kunnen vangen zal er buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd moeten worden. Het plangebied betreft een gebied aan de rand van het bestaand stedelijk gebied en vormt een logische afronding van de zuidelijke dorpsrand van Leunen. Dit is eerder ook beleidsmatig herkend in de Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen (zie paragraaf 3.4.5), waarin het plangebied is aangeduid als 'zoeklocatie voor woningbouw ten behoeve van een logische afronding van het dorp'.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Ontwerp-Omgevingsvisie (POVI) Limburg

De Omgevingsvisie Limburg (vast te stellen februari 2021) vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is in een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenvertegenwoordigers, andere partnerorganisaties en inwoners opgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes, op andere onderdelen hebben we nieuwe keuzes gemaakt.

Toekomstvisie Noord-Limburg

In paragraaf 18.2.2. is het toekomstbeeld voor Noord-Limburg in 2030 – 2050 beschreven. In dit toekomstbeeld draagt Noord- Limburg significant bij aan het bruto nationaal inkomen van Nederland. Inwoners en ondernemers verdienen een goed inkomen. Dat heeft positieve effecten voor de brede welvaart, het welzijn en de kwaliteit van de leefomgeving. De regio maakt optimaal gebruik van haar strategische ligging als logistiek knooppunt tussen de mainports in Nederland en Vlaanderen en het Duitse achterland. Brightlands Campus Greenport Venlo, als onderdeel van de kennis-as van Brightlands campussen in Limburg, is de spin in het web en fungeert als vliegwiel voor innovatie en vernieuwing.

De karakteristiek van de Maas en de Peel geeft richting én ruimte om ontwikkelingen mogelijk te maken. Hierbij wordt aangesloten op het Limburgse principe ‘zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds’. Het samenspel tussen de ambities uit het regionale beleid, het toekomstperspectief van de locatie én het ontwikkelingsperspectief van de omgeving spelen hierbij een rol. Het gaat niet alleen om het behouden en versterken van kwaliteit, maar ook om het toevoegen van kwaliteit aan de verschillende transitie-opgaven waar de regio voor staat: ‘sterker maken wat al sterk is’ en ‘de juiste ontwikkeling op de juiste plek’. Dit vraagt flexibiliteit en creativiteit van alle betrokkenen.

De steden en dorpen ontwikkelen zich verder tot veilige, gezonde en vitale gemeenschappen, met een sterke sociale structuur en identiteit, een aantrekkelijk cultureel klimaat en voldoende voorzieningen. Het is ook een veilige regio: de economische- en wooncentra in de regio zijn afdoende beveiligd tegen de toenemende hoogwaterrisico’s. Hierbij zijn de landschappelijke kwaliteiten alleen daar waar dat absoluut noodzakelijk is aangetast. Het zorgt ervoor dat mensen in de regio willen blijven wonen of zich er willen vestigen. Noord-Limburg bereidt zich voor op klimaatveranderingen. De ambitie is dat alle gemeenten in 2020 klimaatbestendig handelen en in 2050 zo goed als mogelijk klimaatbestendig zijn. Deze goede balans tussen mens, omgeving en welvaart is de randvoorwaarde voor de doorontwikkeling van de regio.

Wonen en leefomgeving

In hoofdstuk 5 van de ontwerp-Omgevingsvisie Limburg is de visie voor ‘Wonen en leefomgeving’ beschreven. Provincie Limburg kiest bij dit thema voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. Zij acteert vanuit toegevoegde waarde; ondersteunt haar partners en vullen hen aan. Waar nodig treedt zij vanuit de omgevingsverordening corrigerend op. De provincie bekijkt woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dat vraagt om een integrale aanpak, waarbij veiligheid en leefbaarheid altijd worden meegenomen. Daarnaast stimuleert de provincie verduurzaming en het levensloop bestendig maken van bestaande en nieuwe woningen.

Het is van belang dat eerst de kwaliteit van het bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten de provincie de ruimte in bebouwd gebied optimaal. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

De provinciale ontwerp-Omgevingsvisie is hiervoor het richtinggevende kader op hoofdlijnen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Relevantie

Ter plaatse van het plangebied is een woningbouwlocatie mogelijk, indien hierbij wordt bijgedragen aan de regionale visie omtrent wonen. De ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan betreft een nieuwbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.1.2 is reeds onderbouwd dat binnen het bestaand stedelijk gebied de ruimtelijke capaciteit ontbreekt om het aantrekkelijke woon en leefklimaat in Leunen te behouden. Doordat onderhavig initiatief nadrukkelijk inspeelt op woonwensen waar ook op langer termijn behoefte aan is, voorziet het ontwikkelingsplan in eigen behoefte.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Met de totstandkoming van eerder beschreven provinciale Omgevingsvisie zijn nu ook de eerste stappen gezet voor de nieuwe Omgevingsverordening zijn reeds gezet. Na de vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie wordt, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening gezet. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gesitueerd aan de dorpsrand van de kern Leunen in het 'Landelijk gebied'. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Relevantie

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Trede 1)
Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2, de ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Trede 2)
In de kern Leunen ligt één rijksmonument, te weten de St. Catherinakerk (monumentnummer 37219). Ten aanzien van het rijksmonument wordt gestreefd naar handhaving en herstel van de oorspronkelijke structuur en behoud van de identieke kenmerken. Woningbouw is hier dus niet aan de orde.

Leunen kent verder geen planologisch beschermde beeldbepalende gebouwen. Voor het overige staan er ook geen anderszins als karakteristiek te beschouwen gebouwen leeg. Het is dus niet mogelijk om de nieuwe stedelijke ontwikkeling in dergelijke gebouwen in te passen.

Trede 3)
Voorliggende toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Woningbouw Leunen Zuid' bevat de verantwoording die wordt gevraagd in trede 3. De ontwikkeling is in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord – Limburg 2020 - 2024

Met de Regionale Woonvisie Noord-Limburg wordt richting gegeven aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt nadrukkelijk de link tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad gelegd.

Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad
Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg wordt geconstateerd dat de samenstelling van de bevolking veranderd. Inwoners worden ouder en er is een grote toename van het aantal 1- persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op de bestaande voorraad. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die toegevoegd wordt, dient toegespitst te worden op de toekomstige

woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.

Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt
In de regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen de woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers de zich voor langere tijd in de regio willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in de maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Relevantie

Voorliggend bestemmingsplan maakt sinds enkele jaren onderdeel uit van de planvoorraad van de gemeente Venray en maakt de bouw van in totaal 50 woningen mogelijk. Een deel hiervan wordt marktgestuurd ingevuld om te voorzien in eigen behoefte en ook worden 17 sociale huurwoningen gerealiseerd. Deze sociale huurwoningen bieden woonruimte voor doelgroepen die afhankelijk zijn van de sociale huursector. De regels van voorliggend bestemmingsplan staan brede woningen toe (12 meter), hetgeen de realisatie van levensloopbestendige woningen faciliteert. Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig de regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.3.2 Trendsportal slimme mobiliteit voor morgen

In de periode december 2017 – februari 2018 hebben acht Noord Limburgse gemeenteraden (Venray op 30 januari 2018) de Mobiliteitsvisie Noord- Limburg vastgesteld onder de naam Trendsportal. Als gevolg van technologische ontwikkelingen, andere vormen van organisatie en veranderingen in financiële stromen wordt hiermee een verschuiving in gang gezet van meer traditionele infraprojecten naar andersoortige projecten op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. De hoofddoelstellingen van Trendsportal zijn:

1. Verhogen kwaliteit van leven: Mobiliteit zodat iedereen mee kan doen
2. Verbeteren verkeersveiligheid: Streven naar NUL verkeersslachtoffers
3. Aantrekkelijk mobiliteitssysteem: Robuust, attractief en betrouwbaar
4. Ondersteunen milieu- en energietransitie: Overschakelen op schone en stille mobiliteit
5. Verbeteren ruimtelijk-economische bereikbaarheid: Voor toerisme, agro, maak en logistieke sector.

Trendsportal, uitwerking doelen
Trendsportal beweegt zich naar de volgende fase waarin de doelen en projecten worden geconcretiseerd. In 2018/2019 zijn de regionale beleidsdoelen uitgewerkt naar een lokale invulling in een interactief proces met vertegenwoordigers van het WRO, het DRO, de raad en de ambtelijke organisatie. Alle acht deelnemende gemeenten hebben een vergelijkbaar proces doorlopen waardoor er lokale accentverschillen kunnen ontstaan.

De omschrijving van de 5 hoofddoelen is nog te abstract om uiteindelijk een goede projectenlijst op te kunnen stellen om die hoofddoelen te realiseren. Elk hoofddoel is daarom uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen, totaal 25. Mede aan de hand van de prioritering van de subdoelstellingen worden de komende jaren projecten geformuleerd die daarbij aansluiten. Op deze projectenlijst staan ook projecten met een regionaal karakter, verkeer houdt zich immers niet aan grenzen.

Nota "Uitgangspunten Netwerken Infrastructuur en Verkeer, fietsen en lopen in de spotlights!"
Trendsportal is de opvolger van het "Venray's Verkeer- en Vervoerplan (VVVP)" uit 2007. Naast dat bovenstaande vijf hoofddoelstellingen nadere uitwerking behoeven, is het noodzakelijk ook de uitgangspunten voor de inrichting van de infrastructuur te actualiseren. De netwerkennota formuleert een nieuw kader voor de inrichting van een goede en verkeersveilige infrastructuur en is daarmee de nieuwe basis voor een uitvoeringsprogramma van infrastructurele projecten. In de netwerkennota is uitwerking gegeven aan de hoogst scorende subdoelstelling "Hoogwaardig en compleet fietsnetwerk".
De netwerkennota heeft als beleidspijlers de doelstellingen van Trendsportal, de rode draden uit het Collegeprogramma 2018-2022, het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 en het VN-verdrag inzake de rechten van mensen met een handicap uit 2016. De netwerkennota is een vertrekpunt voor discussie. Binnen concrete projecten waar aan de infrastructuur wordt gewerkt, is de nota uitgangspunt voor functie, vorm en gebruik van de betreffende weg. Binnen een project wordt vervolgens de afstemming gezocht met andere beleidsvelden om de meest optimale oplossing te vinden. De netwerkkaarten zijn, hoewel uitgangspunt, dus niet per definitie in beton gegoten.

Relevantie

De Albionstraat is in de netwerkennota aangewezen als gebiedsontsluitingsweg (GOW). Het bouwplan krijgt een ontsluiting op deze GOW en deze wordt vorm gegeven door de ontwerpprincipes van TOR2019 (en daarin komen ook de principes van inrichting vanuit Duurzaam Veilig in terug.) Voorliggend bestemmingsplan is overeenkomstig met de Trendsportal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Venray 2030

De toekomstvisie Venray 2030 is tot stand gekomen op basis van inbreng van ruim 1.500 inwoners van Venray. In de toekomstvisie Venray voor 2030 staan 5 ambities centraal:

De kracht van verscheidenheid
In 2030 is er ruimte voor iedereen en wijkt Venray niet voor taboes en uitdagingen. Inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen zijn met elkaar verbonden, zodat iedereen kan meedoen. In Venray is altijd wat te beleven met verscheidene evenementen.

Groen en sociaal wonen
Alle inwoners kunnen de komende tien jaar in Venray voor elke levensfase een passende woning vinden. De mismatch tussen inwoners en het woningaanbod is verleden tijd en er is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus. Dit draagt bij aan een sociaal krachtige naaste omgeving. Waarin, ook in de bebouwde omgeving, volop groen aanwezig is.

Nieuwe economische kansen
Ondernemerschap gaat hand in hand met aandacht voor mens, dier en milieu. Agro, zorg, de maakindustrie en logistiek innoveren en genereren banen voor toekomstige generaties. Venray streeft naar een landelijk gebied waar agrarische bedrijven vooroplopen in duurzaamheid. Ook de maakindustrie en de logistieke sector moeten ervoor zorgen dat mensen en goederen op een groene manier van A naar B kunnen.

Kennis, creativiteit en vernieuwing stroomt
In de digitale en geautomatiseerde economie van 2030 is de beroepsbevolking kleiner en de vraag naar hoogopgeleide kenniswerkers groter, zo is de verwachting. Een leven lang leren is noodzakelijk geworden. Daarom creëren we netwerken die leiden tot nog meer kennisdeling, creativiteit en vernieuwing tussen bedrijven, (onder)wijsinstellingen, inwoners en overheid.

Iedereen mobiel
Iedereen kan meedoen in de toekomst. Ook de inwoners met een kleine portemonnee. De bereikbaarheid van Venray is sterk verbeterd, met nieuwe manieren van vervoer en een verbeterde fietsinfrastructuur. Ook heeft Venray belangrijke stappen gezet in de energietransitie.

Relevantie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een aantrekkelijk dorps woonmilieu mogelijk aan de rand van Leunen. De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie 'groen en sociaal wonen', doordat wordt voorzien in een gedifferentieerd woningaanbod. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met de toekomstvisie Venray 2030.

3.4.2 Woonvisie Venray 2017

De gemeente heeft de ambitie om Venray sterker en aantrekkelijker te maken. De rol die de functie wonen hierin speelt wordt in de Woonvisie Venray (vastgesteld d.d. 16 mei 2017) op hoofdlijnen gegeven. De woonvisie dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

In de woonvisie is op basis van de provinciale bevolkingsprognoses vastgesteld dat de behoefte naar kleine goedkope en betaalbare woningen toe zal nemen. Dit heeft onder andere te maken met de groei van het aandeel kwetsbare- en éénpersoonshuishoudens en de transitie in de zorg. De woningvoorraad moet worden omgevormd naar deze nieuwe behoefte. Voor de ontwikkeling van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen dient maatwerk te worden geleverd om de mismatch tussen vraag en aanbod terug te dringen.

Om ruimte te creëren voor nieuwe initiatieven wordt de bestaande planvoorraad herzien. Hiermee moet de huidige mismatch tussen vraag en aanbod worden weggewerkt. Bovendien is niet alleen het kwantitatieve niveau belangrijk, maar ook het kwalitatieve: de komende jaren worden gebruikt om de samenstelling van de voorraad te veranderen.

Relevantie

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in 50 woningen in woningtypen. Hiermee wordt op een realistische manier ingespeeld op de demografische ontwikkelingen in de gemeente. In paragraaf 3.1.2 is beargumenteerd dat de ontwikkeling aansluit op de gevraagde woningtype. Er worden sociale huurwoningen ontwikkeld, alsmede met de private kavels waarbij maatwerk kan worden geleverd voor de ontwikkeling van de gewenste koopwoningen waar het nu nog in het aanbod aan ontbreekt. In de praktijk is het lastig bestaande bouw om te vormen naar levensloopbestendige woningen. Tevens blijken er in de markt weinig betaalbare koopwoningen voor starters beschikbaar. Voorliggend bestemmingsplan maakt levensloopbestendige woningen mogelijk met een groot grondoppervlak . De ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie Venray.

3.4.3 Welstandsnota 2013

In de Welstandsnota 2013 'Wederzijds vertrouwen' (2e herziening 2018, vastgesteld d.d. 6 maart 2018) van de gemeente Venray wordt de basis gelegd voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

Het welstandsbeleid wordt gedifferentieerd naar gebieden en naar bouwplannen. Om de differentiatie in gebieden te bewerkstelligen is het grondgebied van de gemeente Venray ingedeeld in een aantal welstandsgebieden. Hierbij zijn de verschillende gebieden die in de gemeente Venray benoemd op basis van de functie van dat gebied. Bij de indeling van de gebieden is een aantal criteria gehanteerd. Dit betreffen de functie, de (huidige) beeldkwaliteit (architectonisch, cultuurhistorisch), de intensiteit en diversiteit van het gebruik en de zichtbaarheid van het gebied. Daarnaast is bij de differentiatie in gebieden en in bouwplannen afgewogen of preventief welstand gewenst of noodzakelijk is, wat er met welstandscriteria beschermd wordt, welke bouwplannen dit betreft en welke diepgang van welstandscriteria gewenst is.

Relevantie

In de Welstandskaarten is inzichtelijk gemaakt waar welke gebiedscriteria gelden binnen het grondgebied van de gemeente. Onderhavig initiatief is gelegen in het buitengebied van Venray. De welstandscriteria die hierbij van toepassing zijn, hebben als doel dat de landschappelijke inpassing van woningen en gebouwen gewaarborgd wordt. Onderhavig initiatief sluit echter aan op de bestaande dorpskern Leunen. Derhalve dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de richtlijnen die gelden voor ‘wijken en dorpen’. Voor deze gebieden gelden over het algemeen geen preventieve welstandscriteria, tenzij in de welstandsnota anders is aangegeven. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Welstandsnota 2013.

3.4.4 Groenstructuurplan 2005

In het Groenstructuurplan 2005 (vastgesteld d.d. oktober 2005) is door de gemeente Venray de beleidslijnen uitgezet voor de toekomst van het aanwezige openbare groen in de kernen binnen de gemeente. Het beleid in dit Groenstructuurplan richt zich voornamelijk op de gewenste kwaliteit en kwantiteit van het groen.

In het Groenstructuurplan wordt benadrukt dat het belangrijk is om voldoende aanwezig groen in de openbare ruimte te hebben. Een hoge kwantiteit groen komt ten goede voor de leefbaarheid, de menselijke gezondheid, de economie en de natuur.

De visie op gebied van het groen is per deelgebied uitgewerkt. Voor het deelgebied Leunen geldt onder andere dat het vergoten van de hoeveelheid openbaar groen langs de wegen en in verblijfsgebieden moet leiden tot een betere woonkwaliteit. Ook vormt het versterken van de relatie van de kern en de omringende landschappen middels het aanbrengen van landschappelijke beplanting en het waarborgen van de groene en landelijke kwaliteiten van de woonomgeving een belangrijke beleidsdoelstelling.

Relevantie

Voorliggend bestemmingsplan houdt nadrukkelijk rekening met het inpassen van openbaar groen binnen het plangebied. De groen entree van het plangebied aan de Albionstraat inclusief speelvoorziening blijft behouden en wordt voorzien van een wadi. Bij de inrichting van wegen en straten is in het stedenbouwkundigplan bovendien ruimte gereserveerd voor laanbeplanting (zie paragraaf 2.2.2). De ontwikkeling is daarmee in lijn met het Groenstructuurplan 2005.

3.4.5 Structuurvisie Dorpsontwikkelingsplan Leunen 2020-2030

In het Dorpsontwikkelingsplan Leunen 2020 – 2030 (DOP), Leunen; Samen Sterker!, wordt de visie op Leunen tot 20230 beschreven. Het DOP geeft een integrale visie voor Leunen door vier verschillende pijlers: wonen, welzijn, opgroeien en recreatie. Dit zijn punten die ertoe doen om Leunen leefbaar te houden en verder te ontwikkelen.

In het DOP staan onder andere speerpunten met betrekking tot de woningvoorraad opgenomen. Leunen wil bouwen aan een goed en gevarieerd woningaanbod, dat mede is afgestemd op de behoeften van specifieke doelgroepen, zoals huisvesting voor starters en levensloopbestendige woningen. Leunen wenst om de behoefte aan wonen op maat zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad te kunnen realiseren, hiervoor doorstroming gewenst. Een andere manier om aan de veranderende behoefte tegemoet te komen, is nieuwbouw. Hiertoe wordt binnen het nieuwbouwproject Leunen Zuid reeds ruimschoots voorzien. Het ruimer faciliteren van levensloopbestendig wonen wordt in de komende jaren steeds noodzakelijker.

Relevantie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en woningen in verschillende prijsklassen, hierdoor ontstaat een woningaanbod voor verschillende doelgroepen in Leunen Zuid. Bij de inrichting van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met het dorpse karakter van Leunen en de overgang naar het buitengebied. Door de verscheidenheid aan woningen die worden ontwikkeld, behoud Leunen haar vitale karakter.

3.4.6 Geurverordening Veehouderijen Venray

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is de gebiedsvisie ‘Geurverordening Veehouderijen Venray’ (d.d. 11 november 2011, verder ‘de Geurverordening) opgesteld. De Wet geurhinder is sinds 1 januari 2007 van kracht. Gemeenten kunnen op grond van deze wet binnen een bepaalde bandbreedte variëren met de bescherming van geurgevoelige objecten, mits dit is onderbouwd in een geurverordening. Deze gebiedsvisie is dus een onderbouwend document voor een gemeentelijke normering waarin wordt aangegeven of en waar in Venray wordt afgeweken van de vaste wettelijke waarden. De Geurverordening geeft beknopt aan welke aandachtspunten bestaan of kunnen gaan ontstaan ten aanzien van geuremissies uit de veehouderij in relatie tot de aanwezigheid van bestaande geurgevoelige objecten (zoals woningen) en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuw te ontwikkelen woongebieden en de spreiding van de intensieve veehouderij.

Het kan daarbij gaan om de volgende situaties:

1. De gewenste milieu- en leefkwaliteit voor wonen, werken en recreatie wordt niet gehaald met toepassing van de wettelijke geurcontouren.
2. Gewenste nieuwbouw van woningen en andere geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom, grenzend aan de bebouwde kom of in het buitengebied wordt doorkruist door de wettelijke geurcontouren van veehouderijbedrijven (‘omgekeerde werking’).
3. De gewenste ontwikkeling van veehouderijen in ruimtelijk opzicht en in milieuopzicht wordt met de wettelijke geurcontouren niet gehaald.

In de Geurverordening heeft de gemeente de juiste balans gevonden en vastgelegd tussen agrarische ontwikkelingen, belangen van burgers in de kernen en het buitengebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen. Voor enkele specifieke ontwikkelingen zijn specifieke regels opgenomen over de toegestane geurbelasting. De geurbelasting wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (ou/m^3: odour units per kubieke meter lucht). Binnen daartoe aangewezen gebieden die zijn aangeduid op de bij de Geurverordening behorende kaart is een andere waarde van toepassing dan de wettelijke norm voorschrijft.

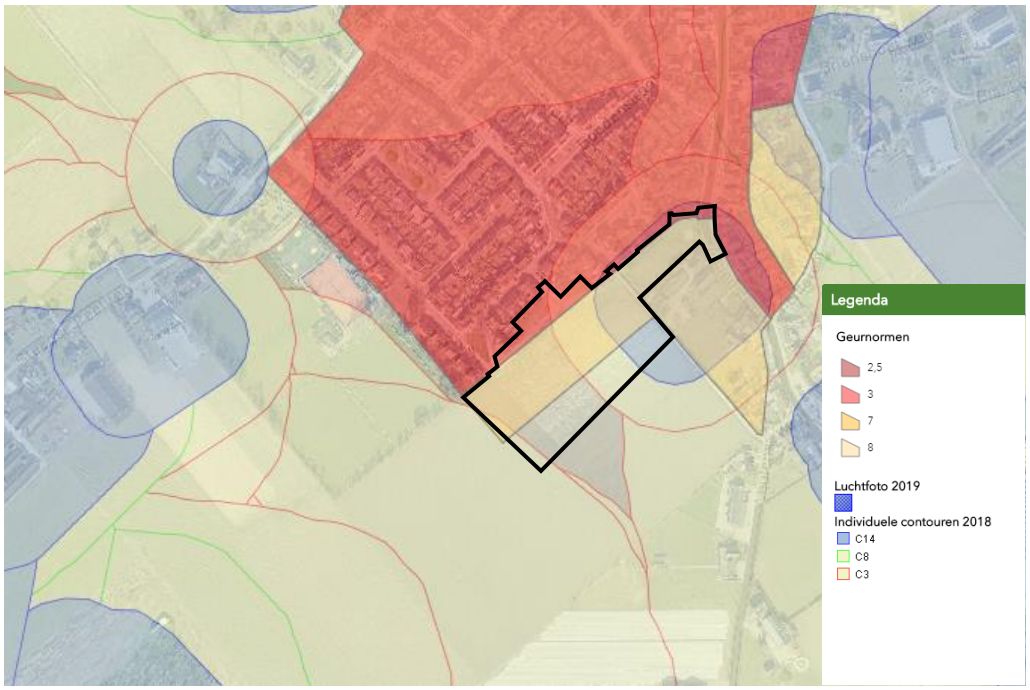
Het gaat om de volgende situaties:

- Zoekgebieden woningbouw / individuele woningbouw: 8 OU/m³;
- Bijzondere gebieden (vakantiepark de Witte Vennen, clustering TBS/Pascalis/Dichterbij): 8 OU/m³;
- Bedrijfsterreinen: 8 OU/m³;
- Plangebied Burgemeester Ponjeestraat in Wanssum: 7 OU/m³;-
- Kern van Wanssum (met uitzondering van plangebied Burgemeester Ponjeestraat): 2,5 OU/m³.

Aanvulling op de Gebiedsvisie: Aanvaardbaar Woon- en leefklimaat
In de gebiedsvisie behorende bij de geurverordening is geen specifieke definitie of uitwerking opgenomen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wél is aangegeven dat de afwijkende normering uit de geurverordening niet mag leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De zoekgebieden woningbouw zijn veelal gelegen aan de randen van de kernen en vormen de overgang naar het buitengebied. In de zoekgebieden woningbouw varieert de gemiddelde achtergrondbelasting zodanig dat van een redelijk goed tot een matig woon- en leefklimaat kan worden gesproken. Gelet op de ligging van de zoekgebieden in een overgangszone van bebouwde kom naar buitengebied wordt in de zoekgebieden een matig leefklimaat aanvaardbaar geacht. Een matig woon- en leefklimaat vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de zoekgebieden. Aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan ter plaatse van zoekgebieden voor woningbouw worden voldaan met een maximale achtergrond belasting van 20 ou_E/m^3 en een maximale voorgrond belasting van 8 ou_E/m^3.

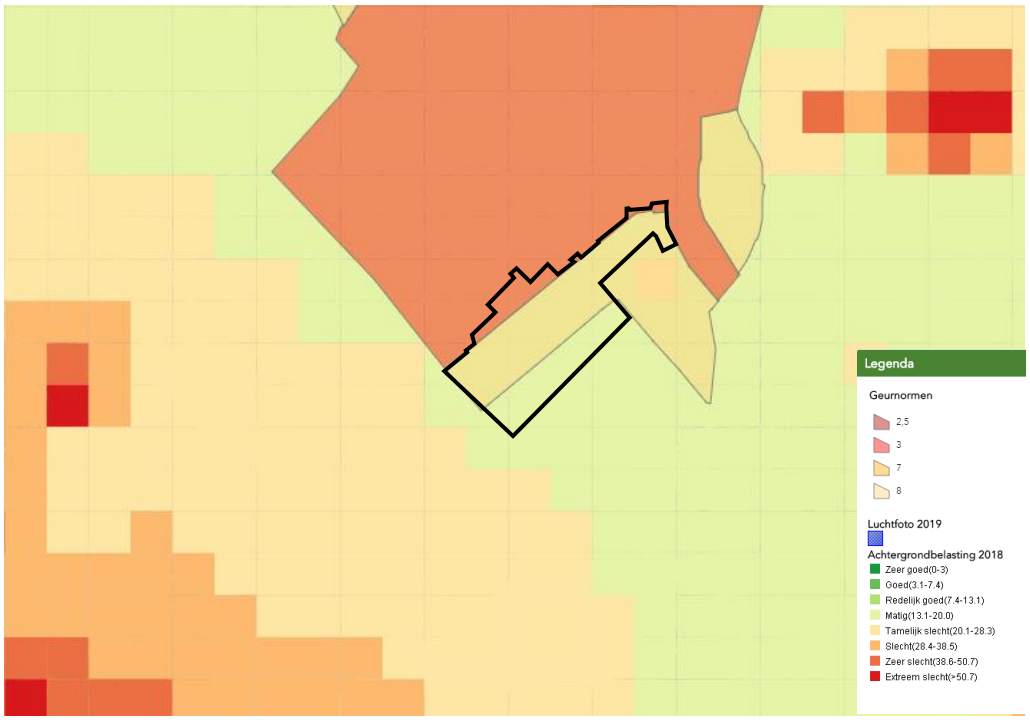
Relevantie

Het plangebied ligt op de kaart behorende bij de Geurverordening gedeeltelijk in zoekgebied woningbouw met norm 8 ou_E/m^3 en gedeeltelijk in het buitengebied met norm 14 ou_E/m^3. Zoals hieronder zichtbaar.



Ligging plangebied (zwart omlijnd) op de uitsnede van de indicatieve kaart voorgrondbelasting (2018)

Deze uitsnede laat zien dat alleen de contouren van de voormalige veehouderij aan de Albionstraat 46 over het plangebied heen liggen. Inmiddels is de vergunning van dit bedrijf opgeheven en heeft het gehele plangebied een lagere voorgrondbelasting dan de norm 8 ouE /m3.



Ligging plangebied (zwart omlijnd) op de uitsnede van de indicatieve kaart achtergrondbelasting (2018)

Hierboven is de uitsnede van de achtergrondbelasting weergegeven. Deze uitsnede laat zien dat het gehele plangebied onder de maximale achtergrond belasting van 20 ouE /m^3 ligt. De voorliggende ontwikkeling wordt daarmee niet doorkruist door de wettelijke geurcontouren van de omliggende bedrijven doordat de de bestaande geurcontour van 8 ouE/m^3 vanwege het perceel Albionstraat 46 is komen te vervallen. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen uit de Geurverordening.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In 2008 is reeds een bodemonderzoek verricht op het perceel. Door Econsultancy is dit onderzoek geactualiseerd. De rapportage, d.d. 26 februari 2016 is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Gezien het ongewijzigde gebruik, zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven voor actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van de agrarische percelen. In het voorgaand bodemonderzoek is bovendien het nieuwe, huidige stoffenpakket gehanteerd. Voor wat betreft de actuele bodemkwaliteit kan worden aangesloten bij de resultaten van het voorgaand onderzoek.

Op basis van het vooronderzoek zijn verder 2 deellocaties vastgesteld:

A: halfverharding toegangspad (oostzijde plangebied)

De toplaag ter plaatse van het halfverharde pad bestaat uit 10 tot 15 cm puin-/asfaltgranulaat. Hieronder is de bovengrond zwak puin en/of keien/leisteenhoudend. Verder zijn er in de bodem zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.
In de halfverhardingslaag zijn zintuiglijk in de fractie > 16 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 16 mm eveneens geen asbest aangetoond.
In de bovengrond onder de halfverharding zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

B: tuintjes (noordzijde plangebied)

Ter plaatse van de voormalige tuintjes zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen.
De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met drins (component van chloorbestrijdingsmiddel). Aangezien de aangetoonde stoffen (dieldrin en DDT/DDE/DDD al voor 1981 verboden waren en de productie van dieldrin in 1990 wereldwijd is gestaakt, kan worden geconcludeerd dat de aanwezige verontreiniging voor 1987 moet zijn ontstaan. Er is geen sprake van zorgplicht in het kader van de Wet Bodembescherming. Deze verontreiniging is mogelijk te relateren aan het voormalige agrarische gebruik. Gezien het zeer lage gehalte is echter geen sprake van noemenswaardige bodembelasting.
In de bovengrond zijn verder geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie B als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging met drins, verworpen.

Conclusie

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie voor woningbouw. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2 Explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Conclusie

Voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woningen dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond dat in de grond geen niet-gesprongen explosieven aanwezig zijn.

4.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen. In deze situatie is er sprake van wegverkeer op de Albionstraat / Horsterweg en de Veulenseweg. De nieuwe woningen liggen binnen de zone van deze wegen. Door Antea Group is het rapport akoestisch onderzoek 'Woningbouw locatie Leunen Zuid te Leunen' van 28 september 2020 opgesteld. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De rapportage is opgenomen als bijlage aan deze toelichting. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Onderzoek

Gezoneerde wegen
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Albionstraat, de Horsterweg en de Veulenseweg, niet wordt overschreden. Hierdoor beschikken alle woningen binnen het plangebied over minimaal één geluidluwe gevel. Aangezien de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden, wordt er ook geen woningindeling voorgeschreven en ligt de tuin altijd aan een geluidluwe zijde. Hiermee wordt voldaan aan het hogere waarde beleid van de gemeente Venray en is tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwbouwwoningen.

Niet-gezoneerde wegen
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen tezamen 52 dB (excl aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt. Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de toetswaarde van 53 dB (overeenkomstig de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zonder aftrek). Er zijn geen rekenpunten op de bestaande woningen gelegd omdat deze op grotere afstand van de nieuw aan te leggen weg

zijn gelegen en omdat er sprake van afscherming zal zijn door de nieuwe woningen en de al aanwezige bestaande bebouwing. Nu er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de nieuwe woningen kan met zekerheid worden vastgesteld dat er ook voor de bestaande woningen sprake zal zijn en blijven van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Cumulatie
Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen, ten hoogste 52 dB (excl aftrek ex art. 110g Wgh). Ondanks dat geen toetswaarde aan de orde is, kan worden gesteld dat een gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB of lager (excl aftrek ex artikel 110g Wgh), aanvaardbaar is.

De geluidwering van de gevel dient zodanig te worden uitgevoerd dat het resulterende binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB, uitgaande van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel. Bij woningen met een gecumuleerd geluidbelasting van 53 dB of hoger, dient de gevel zwaarder te worden uitgevoerd dan de minimale geluidwering van 20 dB die wordt voorgeschreven in het Bouwbesluit. In dit geval kan worden volstaan met de standaard gevelwering van 20 dB.

Bestuurlijke lus

Op 15 februari 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) in de beroepsprocedure van het bestemmingsplan ‘Leunen Zuid’ van de gemeente Venray een tussenuitspraak (ECLI:NL:RVS:2023:618) gedaan en de zogenoemde ‘bestuurlijke lus’ conform artikel 8:51d Awb toegepast. In de tussenuitspraak geeft de ABRvS in overweging om nader akoestisch uit te voeren en uit dit nader akoestisch onderzoek te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woning aan de Vullingsstraat 62.

Door Antea Group is een memo opgesteld waarin wordt ingegaan op tussenuitspraak van de ABRvS. De memo is opgesteld met als doel om invulling te geven aan de gevraagde aanvullende onderbouwing en in te gaan op de consequenties van de aanvullende onderbouwing. De memo d.d. 3 mei 2023 is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieronder komen de conclusies en aanbevelingen aan bod.

Nader onderzoek
Uit het nader akoestisch onderzoek april 2023 kan worden geconcludeerd dat zonder het treffen van aanvullende maatregelen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Vullingsstraat 62 niet aannemelijk is. Eén van de maatregelen die getroffen kan worden om wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren, is de huidige verkeerssituatie in stand te houden en géén verkeerskundige verbinding(en) te maken tussen de bestaande woonwijk met het nieuwe woongebied. Het nieuwe woongebied heeft met deze ingreep geen verkeer aantrekkende werking meer op de nabijgelegen bestaande 30 km/uur-wegen. De bestaande wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingsstraat zijn doodlopende wegen en blijven dat dan ook in de nieuwe situatie.

Overzicht van planontwikkeling met de nieuwe ontsluitingsweg richting de Albionstraat, met aanduiding waar wegen blijven afgesloten voor gemotoriseerd verkeer

Nader onderzoek gewijzigde plansituatie
Uit het nader akoestisch onderzoek voor de bovengenoemde gewijzigde plansituatie blijkt dat de geluidbelasting op de woning Vullingsstraat 62 (wanneer de bestaande drie wegen (Sparveld, Rondeveld en Vullingsstraat) niet worden verbonden met de nieuwe ontsluitingsweg naar de Albionstraat) dermate laag is dat er op grond van de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning Vullingsstraat 62. Ten aanzien van het aspect geluid is daarmee tevens sprake van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Om de gewijzigde plansituatie, met de afsluiting van de wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingsstraat, vast te leggen en te borgen waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd, is voorliggend bestemmingsplan aangepast. In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan is een zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen, waardoor op de wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingstraat geen gemotoriseerd verkeer is toegestaan, met uitzondering van calamiteiten. Het gebruik van de nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan wanneer de verkeerskundige maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, zodat gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 50 woningen mogelijk. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.
Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er zijn wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

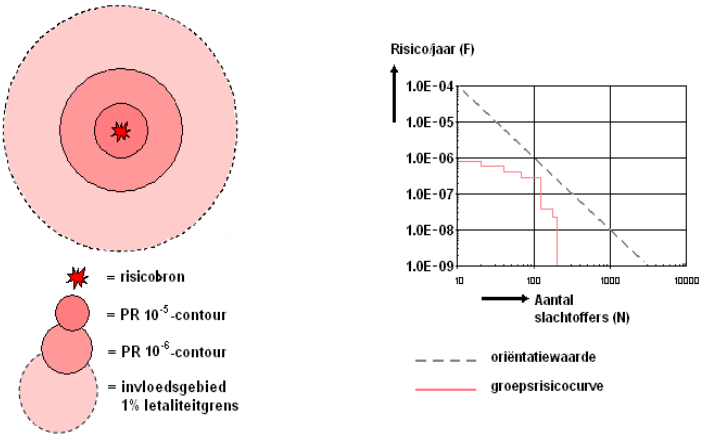
4.5 Externe Veiligheid

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding.



Plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen.
De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Regelgeving

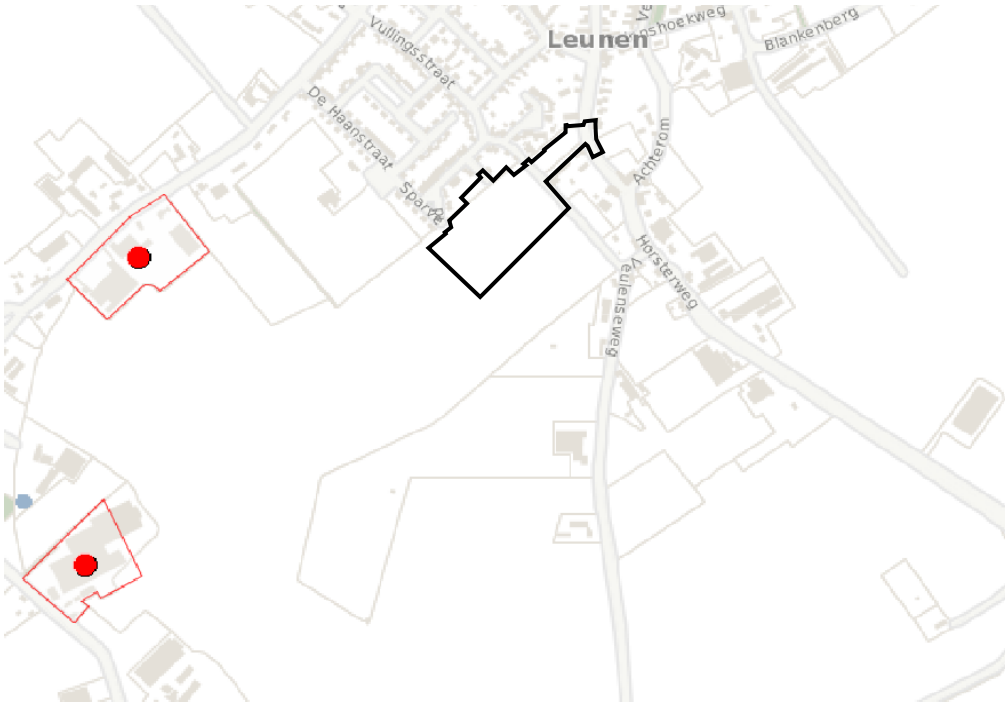
Besluit externe veiligheid
Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico is advies gevraagd en ontvangen van de regionale brandweer.

Onderzoek

Op de provinciale risicokaart staan de risicobronnen weergegeven die bij een ongeval mogelijk meerdere slachtoffers maken. De uitsnede van de risicokaart voor het plangebied is afgebeeld in de onderstaande afbeelding.



Doorsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied (zwart omlijnd)

Risicovolle inrichtingen
Nabij het plangebied bevinden zich twee inrichtingen zoals bedoeld in het Bevi. Beide Bevi-inrichtingen betreft het een propaantank. Eén propaantank bevindt zich ten westen van het plangebied op een afstand van circa 400 meter. De andere propaantank bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied op een afstand van circa 700 meter. Voor beide Bevi-inrichtingen geldt een generiek risicoafstand van 25 meter. Het plangebied bevindt zich niet binnen deze risicocontouren.

Transport gevaarlijke stoffen
In of nabij het plangebied liggen geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Buisleidingen
In of nabij het plangebied liggen geen buisleidingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis

van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk ‘rustige woonwijk’/‘rustig buitengebied’ en ‘gemengd gebied’. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een ‘rustige woonwijk’. Voor woningen in een ‘gemengd gebied’ mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als rustige woonwijk, waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Leunen. Het plangebied is grotendeel gelegen in het huidige buitengebied.

Bestemming ‘Bedrijf’
Aan de Albionstraat is op diverse percelen de bestemming ‘Bedrijf’ van kracht. De percelen liggen minimaal op ongeveer 100 meter van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Venray 2010, herziening regels’ zijn enkel kleinschalige agrarische bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. De richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 2 tot burgerwoningen is 30 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze richtafstand. Gezien het feit dat er naast deze bedrijfspercelen reeds gevoelige functies (woningen) zijn gesitueerd heeft onderhavig bestemmingsplan bovendien geen negatieve invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

Overige (agrarische) bedrijven waaronder het mestverwerkingsbedrijf aan Scheiweg 15, liggen op voldoende afstand van het plangebied.

Sportvelden
Ten oosten van het plangebied ligt een perceel met de enkelbestemming ‘Sport’. Op het perceel zijn een aantal sportvelden gelegen. Het dichtstbijzijnde sportveld met verlichting is gelegen op circa 90 meter van het plangebied. De richtafstanden voor een veldsportcomplex met verlichting bedraagt 50 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze richtafstand.

Gezien het feit dat er naast deze sportvelden reeds gevoelige functies (woningen) zijn gesitueerd, zullen de sportvelden geen hinder opleveren voor de te bouwen woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggend bestemmingsplan op gebied van milieuhinder inpasbaar is in de omgeving.

4.7 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwlocatie Leunen Zuid is het wenselijk om inzicht te krijgen in de toekomstige parkeerbehoefte in relatie tot het benodigd aanbod aan parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Daarnaast dient de toekomstige verkeersgeneratie van en naar het plangebied geen onevenredige belasting op het omliggend wegennet of hinder naar de omwonenden veroorzaken.

Verkeer

Naar verwachting heeft voorliggend bestemmingsplan maximaal 369 extra voertuigbewegingen per etmaal tot gevolg. Voor de afwikkeling van verkeer is echter een gemiddelde werkdag maatgevend. Conform de richtlijn van het CROW[1] geldt bij de verkeersgeneratie voor de functie wonen de vuistregel: een weekdag kan worden omgerekend naar werkdag door de kencijfers te vermenigvuldigen met 1,11. Dit betekent een verkeersgeneratie van 410 voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Hierbij is uitgegaan het plangebied zich in rest bebouwde kom van een matig stedelijk gebied bevindt. In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

soort woning	aantal woningen	verkeersgeneratie per woning	aantal verplaatsingen	
Koop, huis, vrijstaand	17	8,6	146,2	
Koop, huis , twee-onder-een-kap	6	8,2	49,2	
Koop, huis, tussen/hoek	4	7,5	30	
Huur, huis, vrije sector	10	7,5	75	
Huur, huis, sociale huur	13	5,3	68,9	
	50		**369**	**mvt/etm (weekdag)**
			410	**mvt/etm (werkdag)**

Berekening verkeersgeneratie op basis van kencijfers CROW

De huidige verkeersintensiteit op de Albionstraat ter plaatse van het plangebied bedraagt ongeveer 6.010 voertuig bewegingen op een gemiddelde weekdag[2]. De toename van de verkeersintensiteit op dit wegvlak bedraagt maximaal 6,6%. Negatieve gevolgen op de doorstroming van de Albionstraat worden niet verwacht. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van verkeersafwikkeling.

Parkeren

De parkeerbehoefte dient te worden getoetst aan de ‘Beleidsnota Parkeernormen (vastgesteld 28 januari 2014). Uitgangspunt is dat een bouwinitiatief binnen de eigen plangrenzen voldoet aan de parkeervraag. Voor de parkeernormen is aansluiting gezocht bij de CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (december 2012). Bij ruimtelijke initiatieven binnen de gemeente wordt deze publicatie ook al gehanteerd als toetsingskader. Op voorliggend bestemmingsplan is conform het gemeentelijk beleid het gebiedstype ‘rest bebouwde kom, kerkdorpen’ van toepassing in een matig stedelijk gebied.

[1] De parkeerkencijfers en kencijfers verkeersgeneratie, 2018

[2] Verkeersmodel Noord-Limburg, Royal Haskoning DHV, d.d. 07-22-2015

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is op voorliggend bestemmingsplan een parkeernorm van 2,0 per grondgebonden woning van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan maakt maximaal 50 woningen mogelijk, waardoor in het plangebied minimaal 100 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Hiervan dient 0,3 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk te zijn ten behoeve van bezoekers. Dit houdt in dat van de 100 parkeerplaatsen minimaal 30 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat voor de aanleg van woningen dient te worden voldaan aan het geldend gemeentelijk parkeerbeleid. Voor de volledigheid is de parkeercapaciteit getoetst op basis van het stedenbouwkundig plan.

Parkeren op eigen terrein			
Type woningen	**Parkeerplaatsen per woning**	**Aantal woningen**	**Totaal**
Twee-aaneengebouwde-woning	1	8	8
Vrijstaande woningen	1	10	10
Vrijstaande woningen	2	9	18
subtotaal		**27**	**36**
Parkeren in openbare ruimte			**64**
Totaal aantal parkeerplaatsen			**100**

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein en in de openbare ruimte. Voor de beoogde situering en inrichting wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan. Voor de private kavels is rekening gehouden met minimaal één parkeerplaats per woning op het eigen terrein (m.u.v. tussenwoningen), negen vrijstaande woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte ingepast. Er zijn geen garages in de berekening meegenomen.

In het stedenbouwkundig plan zijn 100 parkeerplaatsen ingepast**.** Hiermee is aangetoond dat binnen het plangebied voldoende ruimte c.q. capaciteit is om te voorzien in de parkeerbehoefte.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In de bijlage waterhuishouding BP Leunen Zuid is verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. U treft hier een korte samenvatting.

Beleid en regelgeving

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden 50 grondgebonden woningen ontwikkeld met de benodigde infrastructuur. Aangezien er geen open water in de directe nabijheid aanwezig is en een overstort naar waterschapswater daarmee niet mogelijk is, zijn de gemeentelijke eisen (statische berging 40 mm) leidend.

Hemelwater
Voor dit plan zijn de volgende afstromingsfactoren gehanteerd:

- Hemelwater afkomstig van kavels (daken en particuliere verharding) 65%
- Hemelwater afkomstig van openbare weg (incl. parkeren en trottoir) 100%
- Hemelwater afkomstig van groen 50%

Op basis van het ontwerp verkavelingsplan resulteert dit in onderstaande tabel.

Onderdeel	Kavels	Openbare weg	Groen	**Totaal**
Oppervlakte (m2)	15.700	5.920	4.480	**26.100**
Afstromingsfactor	65%	100%	50%	
Verhard oppervlak (m2)	10.205	5.920	2.240	**18.365**
Benodigde berging (m3)	**408,2**	**236,8**	**89,6**	**734,6 m3**

Benodigde berging

In het groengebied is ruimte om een wadi te realiseren om hemelwater te bergen. Gezien de geringe hoogteverschillen in het plangebied zal echter een HWA-riool moeten worden aangelegd om al het hemelwater in de wadi te krijgen. Door het HWA-riool uit te voeren als IT-riool, al dan niet met omhulling, geldt de inhoud hiervan ook als waterberging. De wadi dient dan alleen als overloop van het HWA-riool waardoor deze meestal droog staat en tevens als speelplek gebruikt kan worden.
Het HWA-riool zal worden verbonden met het recentelijk aangelegde HWA-stelsel in Sparveld en Rondeveld.

Afvalwater
Voor het afvalwater dient een rioolstelsel te worden aangelegd onder de rijweg. Het kan aangesloten worden op zowel Sparveld, Rondeveld als Vullingsstraat. In de verdere uitwerking zal dit met gemeente Venray nader worden afgestemd

Conclusie

Binnen het plangebied is aan de oostzijde ruimte om een open bergingsvoorziening te realiseren in het grote groengebied. De doorlatendheid van de ondergrond is voldoende om het hemelwater binnen het plangebied te infiltreren. In het voortraject is met gemeente Venray al gesproken om aansluitend op het recent aangelegde hemelwatersysteem in het Rondeveld, een IT-riool met lavaomhulling toe te passen.

Door de combinatie van wadi (ca. 800 m^2) met IT-riool (ca. 450 m) is voldoende berging te realiseren om al het hemelwater te kunnen bergen. De exacte invulling van het hemelwatersysteem zal tijdens de technische uitwerking worden bepaald, waarbij de ontwerpeisen van de TOR2019 gevolgd dienen te worden.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.
Het voornemend initiatief is door Faunaconsult middels de 'Flora- en fauna-inspectie stedenbouwkundigplan Leunen-Zuid' op 14 september 2020 getoetst aan de nieuwe wetgeving. De flora- en fauna-inspectie is opgenomen als bijlage aan deze toelichting. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Conclusie

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provincie Limburg, 2016).

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels
Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door opgaande vegetaties buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen.

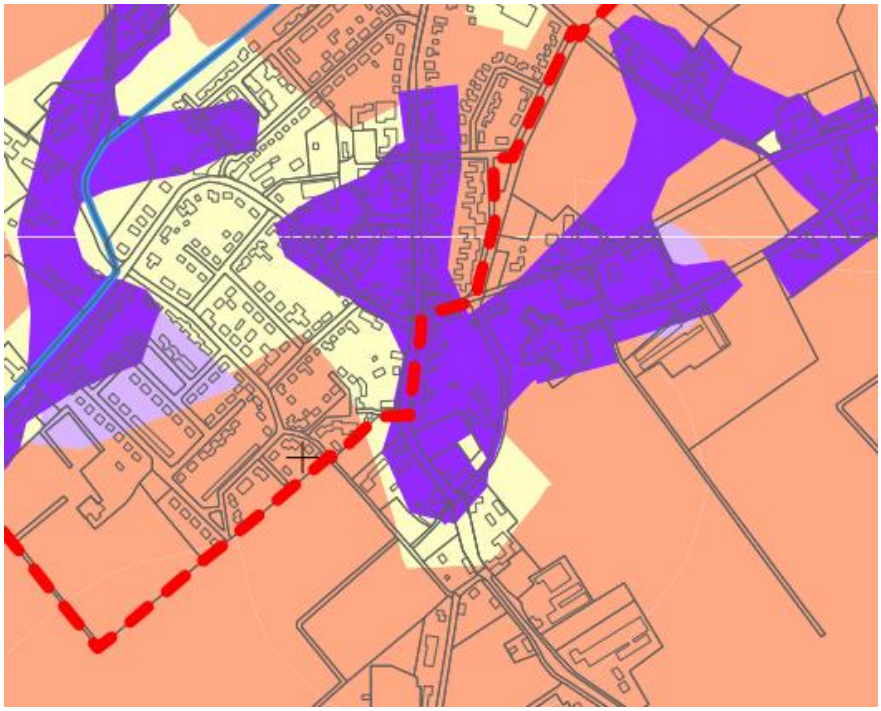
De ontwikkeling is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Op de Archeologische beleidskaart is door de gemeente in beeld gebracht welke archeologische waarden er zijn of worden verwacht. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij het vast stellen van bestemmingsplannen. Het plangebied is aangeduid gebied met een hoge archeologische verwachting. In het vigerende bestemmingsplan is derhalve de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Op of in de als 'Waarde - Archeologie - 2' aangegeven gronden mag op basis van deze dubbelbestemming worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 500 m^2 bedraagt en niet dieper dan 50 cm, danwel nadat de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad



Uitsnede Archeologische beleidskaart Venray

In juni en juli 2009 heeft er een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend verkennend booronderzoek naar aanleiding van het voornemen in het voorliggend bestemmingsplan. Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) Milieudienst is deze rapportage beoordeeld. De beoordeling, d.d. 22 juli 2012 is als bijlage aan deze toelichting opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

De SRE Milieudienst stemt in met het Inventariserend Veldonderzoek (IVO), karterende fase (door middel van boringen) en kan zich vinden in het advies het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Venray te melden (Monumentenwet 1988, artikel 53).

Gezien de hoge concentratie vondsten in het plangebied, was in het plangebied of in de directe omgeving hoogstwaarschijnlijk een archeologische vindplaats uit de Late Middeleeuwen en/ of Nieuwe Tijd aanwezig. Deze is door de asperge en venkelteelt sterk aangetast dan wel grotendeels vernietigd. Vanwege de verstoring van de top van het dekzand luidt het advies het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

4.10.2 Cultuurhistorie

In het plangebied liggen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Onderhavig bestemmingsplan heeft dus geen invloed op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.11.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het plan voorziet in maximaal 50 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 2 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

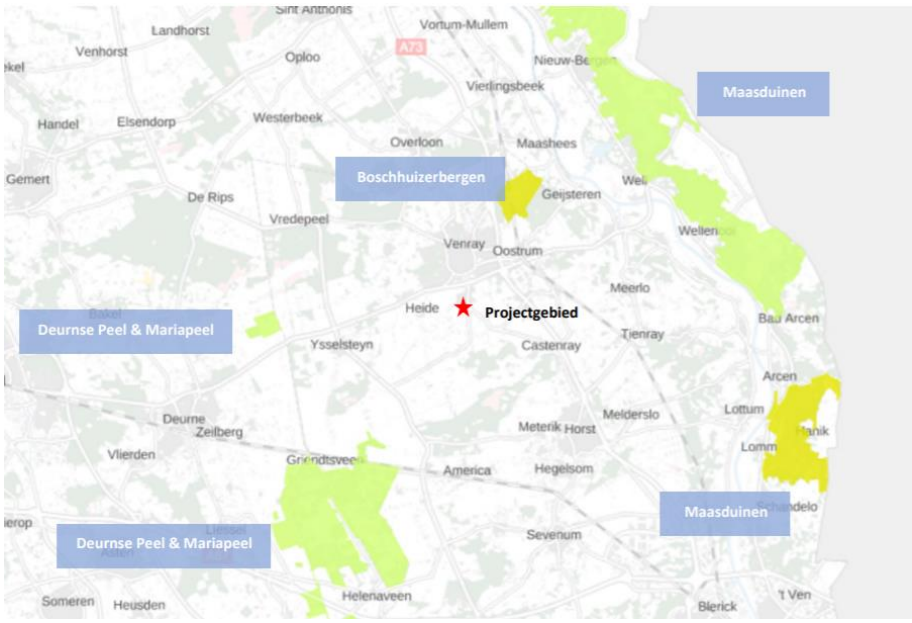
4.11.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het woningbouwprogramma bestaat uit de realisatie van maximaal 50 grondgebonden woningen, in verschillende typologieën. De groen- en speelzone die het plangebied scheidt van de Albionstraat wordt heringericht. In de toekomstige situatie wordt in deze zone een ontsluitingsweg aangelegd tussen het nieuwe woongebied en de Albionstraat. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

<u>Relevante Natura 2000-gebieden</u>
Onderstaand zijn de voor het onderhavige project relevante gebieden weergegeven. Daarnaast zijn per gebied de aanwijzingsdata weergegeven en de afstand tot het projectgebied. In figuur zijn deze gebieden geografisch weergegeven ten opzichte van het projectgebied.

1. Boschhuizerbergen:
   a) Afstand: circa 4,1 kilometer ten noordoosten van het projectgebied;
   b) Aanwijzingsdatum: 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.
2. Deurnse Peel & Mariapeel:
   a) Afstand: ruim 7 kilometer ten westen/ zuidwesten van het projectgebied;
   b) Aanwijzingsdata: 12 mei 1992 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.
3. Maasduinen:
   a) Afstand: ruim 10 kilometer ten oosten van het projectgebied;
   b) Aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.



Ligging van het projectgebied ten opzichte van relevante Natura 2000-gebieden

Rekenresultaten beoogde situatie gebruiksfase

Uit de rekenresultaten blijkt dat in de 'beoogde situatie, gebruiksfase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan in de permanente gebruiksfase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de gebruiksfase zijn geen nadere stappen noodzakelijk.

Rekenresultaten beoogde situatie realisatiefase

Uit de rekenresultaten blijkt dat ook in de 'beoogde situatie, realisatiefase' geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend. Dat betekent dat het onderhavige plan ook in de tijdelijke realisatiefase geen significant negatieve invloed uitoefent op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende natura 2000-gebieden. Ten aanzien van de realisatiefase zijn geen nadere stappen noodzakelijk.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van Aerius-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000- gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de 'omgevingsvergunning, activiteit bouwen'. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. In het plangebied zelf worden 50 woningen ontwikkeld. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.11.5 Conclusie

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de zuidzijde van Leunen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Een en ander zoals gemotiveerd in de formele Aanmeldnotie (d.d. 20 november 2020) die als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is toegevoegd.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het collegeprogramma 'Samen aan de slag, Samen verantwoordelijk 2014-20-18' (d.d. 26 augustus 2014) verweven in het leven, wonen, werken en besturen in Venray. Venray is in samenwerking met de regiogemeenten (waaronder Venlo en Beesel) bezig met de uitvoering van de Energiestrategie 2030. De ambitie van de gemeente is om in 2030 energieneutraal te worden met compensatiemaatregelen. Venray wil vooral inzetten op lokale mogelijkheden als biovergisting en zon, maar sluit geen enkel alternatief uit. Duurzaamheid vormt onderdeel van het afwegingskader waarbinnen beleidskeuzes en investeringsbeslissingen kunnen worden afgewogen.

Voorliggend ontwikkelingsplan gaat uit van duurzaam bouwen. Hiermee draagt het plan bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bestemming ‘Groen’

De groenvoorzieningen van enige omvang binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’, waardoor een groene invulling van de openbare ruimte wordt geborgd. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook waterpartijen (inclusief waterbergende en infiltrerende voorzieningen) en speelvoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

Bestemming ‘Verkeer’

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bestaande (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming ‘Verkeer’. De bouwmogelijkheden zijn beperkt. Ter plaatse van de kruisingen die niet worden opengesteld voor gemotoriseerd verkeer is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met deze voorwaardelijke verlichting is geborgd dat het gebruik van de nieuwe woningen uitsluitend is toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting’ zodanige verkeerskundige maatregelen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden waardoor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van calamiteiten, tussen plangebied en het bestaand woongebied (over de wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingstraat) niet mogelijk is.

Bestemming 'Wonen'

De bestemming 'Wonen' is flexibel qua woningtype dat wordt toegestaan. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen, aaneengebouwde woningen en levensloopbestendige woningen toegestaan. Verdeeld over de verschillende bestemmingsvlakken mogen maximaal 50 woningen worden gerealiseerd
Per woningtype is in de regels een maximale diepte opgenomen, alsmede de verplichte afstand tot de zijdelingse perceelgrens. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel in het bouwvlak als buiten het bouwvlak worden opgericht. In de regels is opgenomen waaraan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, moeten voldoen.

In de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik, het toestaan van beroep aan huis en parkeren bij vrijstaande woningen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in standhouden van verkeerskundige maatregelen, zodat er geen gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van calamiteiten, mogelijk is tussen op de wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingstraat. Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het gebruik van de nieuwe woningen ter plaatse van 'Wonen'.

Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en wethouders het maximum aantal woningen naar beneden bijstellen indien een locatie c.q. bouwstrook volledig is ontwikkeld en er op de betreffende locatie een overschot lijkt qua woningaantallen.

6 Handhaving

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

6.2 Bestemmingsplan 'Woningbouw Leunen Zuid'

In dit bestemmingsplan is allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Er zijn toereikende en evenwel flexibele bestemmings-, gebruik- en bouwvoorschriften opgenomen.

Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuw vestiging. Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financiële haalbaarheid

7.1.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

De economische haalbaarheid van het planvoornemen is door de initiatiefnemers gebaseerd op de verwachte opbrengst vanuit de gronduitgifte van waaruit de locatie ontwikkeld kan worden op basis van een sluitende exploitatieopzet

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal wordt vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven en is het kostenverhaal verzekerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het woningbouwproject Leunen Zuid is uitvoerig behandeld in een klankbordgroep om maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling te verkrijgen. In deze klankbordgroep waren leden van de Dorpsraad Leunen en andere inwoners van het dorp verenigd. De klankbordgroep is in drie bijeenkomsten samen met de gemeente en de initiatiefnemers de kans geboden om over uiteenlopende thema’s het ontwikkelingsplan te bespreken. Onderwerpen die zijn besproken betreffen onder andere de ontsluiting, de woningtypes en de invulling van de groenzone.

Bij de bijeenkomst van de dorpsraad Leunen op 22 oktober 2018 is een convenant ondertekend dat convenant staat symbool voor de samenwerking tussen de initiatiefnemers, de gemeente en de leden van de klankbordgroep.

8 Procedure

8.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt eerst het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Venray) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Van politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling van het plangebied met woningbouw is reeds geruime tijd bekend. Derhalve wordt in het kader van de procedure van het bestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad, vervolgens volgt een openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan, waarna het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.1. dient een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd naar de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie Limburg heeft aangegeven dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Door het Waterschap Limburg is gevraagd meer inzicht te geven in de capaciteit voor waterberging binnen het plangebied. De vooroverlegreacties zijn in hun geheel opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

8.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Woningbouw Leunen Zuid’ heeft gedurende een periode van 6 weken vanaf 5 februari 2021 tot en met 19 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is het voor iedereen mogelijk geweest om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. In totaal zijn 3 zienswijzen ingediend die zijn behandeld in de rapportage ‘Bestemmingsplan Woningbouw Leunen Zuid Eindrapportage zienswijzen’. Deze Nota is als bijlage

opgenomen bij onderhavig bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

8.4 Aanpassing van het bestemmingsplan n.a.v. tussenuitspraak Raad van State

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woningbouw Leunen Zuid' op 6 juli 2021 is bij de Raad van State beroep aangetekend tegen de woningbouwlocatie. Naar aanleiding hiervan heeft de Raad van State op 15 februari 2023 een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2023:618). In deze tussenuitspraak geeft de Raad van State in overweging aan om een gebrek in het bestemmingsplan te herstellen door middel van een bestuurlijke lus, door nader akoestisch onderzoek uit te voeren en uit dit nader akoestisch onderzoek te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande woning aan de Vullingsstraat 62.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het nader onderzoek zijn beschreven in de memo 'Verwerking bestuurlijke lus tussenuitspraak d.d. 15 februari 2023' d.d. 3 mei 2023. Uit het nader akoestisch onderzoek blijkt dat nadere maatregelen nodig zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren. De gemeente Venray heeft naar aanleiding van de onderzoeksresultaten besloten om de wegen Sparveld, Rondeveld en Vullingsstraat niet te verbinden met de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied naar de Albionstraat. Op basis van deze maatregelen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gecreëerd. Op de geplande maatregelen te borgen zijn de regels en verbeelding aangevuld met een passende regeling.

Op basis van bovenstaande is het gewijzigde bestemmingsplan op 27 juni 2023 door de raad van de gemeente Venray opnieuw gewijzigd vastgesteld.